

MESSAGE N° 214 5 septembre 2005
du Conseil d'Etat au Grand Conseil
accompagnant le projet de décret relatif à
l'acquisition et l'aménagement d'un bâtiment
situé au chemin des Mazots 2, à Fribourg, destiné
au Service de pédopsychiatrie et à l'Inspection des
écoles enfantines et primaires de la partie
française, région nord, du canton

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message et le projet de décret relatif à l'ouverture d'un crédit d'engagement de 4 211 000 francs pour l'acquisition et l'aménagement d'un bâtiment situé au chemin des Mazots 2, article 7042 et 7390 (DDP) du cadastre de la commune de Fribourg, destiné au Service de pédopsychiatrie et au Service de l'inspection scolaire, secteur Nord du canton.

Ce message comprend les points suivants:

- 1. Introduction**
- 2. Programme des locaux**
- 3. Présentation du bâtiment**
- 4. Zone d'affectation**
- 5. Montant de l'acquisition**
- 6. Estimation des coûts**
- 7. Délai de réalisation**
- 8. Conséquences et referendum financier**

1. INTRODUCTION

1.1 Direction de la santé et des affaires sociales (DSAS)

Dans le courant de l'année 1999, la Direction de la santé et des affaires sociales a procédé à une évaluation à court, moyen et long termes des besoins en locaux pour les services installés à la route des Cliniques 17. Cette étude s'avérait nécessaire en raison du développement important du Service de pédopsychiatrie (SPP), installé depuis 1995 à la route des Cliniques et de ses incidences sur les possibilités de développement des autres services installés dans ce même bâtiment, à savoir le Secrétariat général DSAS (SG-DSAS), le Service de la santé publique (SSP), le Service de la prévoyance sociale (SPS) et le Service de l'action sociale (SASoc).

A fin 2004, 72 personnes, engagées à plein temps ou à temps partiel, travaillaient dans les 51 bureaux disponibles à la route des Cliniques, contre 55 personnes en 1996. Dans son évaluation de 1999, la DSAS a estimé à 8 unités les besoins en locaux supplémentaires permettant de garantir un fonctionnement correct des services installés à la route des Cliniques jusqu'en 2004. Une première mesure fut dès lors prise en 2000, avec le déménagement du secteur administratif du Service dentaire scolaire (SDS), mesure qui a permis de libérer de suite deux bureaux.

Cette mesure s'avérant néanmoins insuffisante eu égard aux besoins constatés, la DSAS a donc déposé dans le cadre de la procédure budgétaire 2002 une demande de nouveaux locaux pour le Service de pédopsychiatrie.

Le Service de pédopsychiatrie occupe aujourd'hui tout un étage dans le bâtiment à l'exception d'un bureau par-

tagé par le conseiller juridique du Service de la santé publique et la conseillère scientifique de la Direction. Il dispose actuellement de seize locaux occupés à plein temps ou à temps partiel par dix-sept personnes, soit: 7 médecins, 3 psychologues – psychothérapeutes, 1 assistant social, 1 stagiaire, 4 secrétaires et 1 adjoint administratif. Ces locaux sont en grande partie aménagés pour des consultations, donc non utilisables simultanément par plusieurs collaborateurs et collaboratrices. Ils comprennent aussi une petite salle d'attente, une bibliothèque qui fait office de salle de réunion et de bureau d'appoint, ainsi que d'une salle de thérapie.

Divers projets, en ville de Fribourg comme en périphérie (Granges-Paccot, Givisiez), furent étudiés en étroite collaboration avec le Service des bâtiments. Les sites ne correspondaient pas au besoin des utilisateurs. Compte tenu de la mission particulière du Service de pédopsychiatrie, mission axée principalement sur les consultations ambulatoires offertes aux enfants et adolescents présentant des troubles d'ordre psychique, il fallait que les nouveaux locaux répondent à divers critères, à savoir notamment:

- la situation en ville de Fribourg ou dans la zone périphérique immédiate,
- l'unité géographique des locaux permettant un fonctionnement optimal du service,
- l'accès au bâtiment par des moyens de transports publics et places de parc,
- la configuration et isolation des locaux garantissant une certaine confidentialité et limitant les nuisances pour d'éventuels autres locataires.

En avril 2004, le Service des bâtiments a informé la DSAS de la disponibilité de nouveaux locaux au chemin des Mazots 2. Après une visite des lieux, la DSAS a confirmé son intérêt pour ces locaux, estimant qu'ils répondaient aux besoins du Service de pédopsychiatrie à court et moyen termes et que, si nécessaire, des aménagements étaient envisageables pour d'éventuels besoins à long terme.

Le déplacement du Service de pédopsychiatrie, qui occupe actuellement une surface d'environ 420 m², permettra un réaménagement des locaux de la route des Cliniques, pour tenir compte des besoins spécifiques de chaque service, les exigences de leur développement, pour permettre de regrouper les bureaux de la Direction actuellement dispersés sur trois étages, et enfin pour répondre aux besoins en locaux supplémentaires dus à la RPT pour le Service de la prévoyance sociale (institutions spécialisées).

1.2 Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport (DICS)

L'école n'échappe pas aux modifications, transformations et mutations qui traversent la société tant au niveau des structures que des valeurs. Au même titre que d'autres collectivités, cette évolution incite à passer d'un système très hiérarchisé à un système de travail en équipe, basé sur l'interaction, le travail en réseau et l'approche systémique, donc à un système de responsabilité plus collective. De manière générale, les modifications de fonctionnement ont engendré des changements quant à la manière de travailler: le travail en équipe est devenu un élément incontournable dans le monde du travail. C'est

dans cette perspective que s'inscrit la nouvelle organisation de l'inspection des écoles enfantines et des écoles primaires de la partie francophone du canton de Fribourg.

Le mode de fonctionnement actuel de l'inspection des écoles n'est en effet plus adapté aux changements ni aux évolutions importantes de ces dernières années. Les inspecteurs et les inspectrices doivent s'adapter à cette nouvelle situation. Les relations de personne à personne en usage jusqu'à ce jour dans ce secteur doivent évoluer vers une relation de personne à groupe ou de groupe à groupe, passant d'une réflexion individuelle à une réflexion collective (au sein de la région et du canton).

A ce jour, seule la loi scolaire (art. 125 et ss) précise le rôle des inspecteurs. La mise en place du concept «Inspection 2004» a permis la concrétisation de la tâche des inspecteurs et inspectrices par l'élaboration d'un cahier des charges de la fonction.

Le travail dans la verticalité (de l'école infantine au cycle d'orientation) quelle que soit la spécification, sera ainsi plus effectif (amélioration des passages de l'école infantine à l'école primaire et de celui du passage de l'école primaire au cycle d'orientation, meilleure intégration des enseignantes des activités créatrices sur textile et des activités créatrices manuelles, connaissance mutuelle des programmes) et permettra une spécialisation de certains membres de l'équipe dans des branches, telle par exemple l'éducation musicale.

Dans notre canton divisé historiquement en arrondissements calqués sur les districts, l'inspection a été réorganisée à trois reprises dans les années 1975, 1980 et 1990, plus spécifiquement au niveau du district de la Sarine et de la ville de Fribourg. Les arrondissements actuels comptent entre 100 et 200 classes, entre 3 et 22 cercles scolaires. Les inspecteurs avaient leur bureau à domicile, ce qui nécessitait la mise en place d'infrastructures individuelles.

C'est pour parer aux inconvénients de cette situation et permettre un fonctionnement amélioré qu'a été mis en place le concept «inspection 2004» qui a pour conséquence une nouvelle répartition géographique qui dépasse les limites des districts pour permettre une certaine égalité de traitement entre régions et répondre à un plus grand souci de proximité avec les enseignants, les parents et les commissions scolaires.

L'inspection de la partie francophone a ainsi été répartie entre une région Nord et une région Sud, et nécessite l'installation de locaux à Fribourg (ou dans ses environs immédiats) et à Romont. Chacune de ces deux régions est divisée en quatre arrondissements comptant un peu plus de 100 classes de l'école infantine et de l'école primaire. Ces classes groupées en établissement sont confiées à un inspecteur ou à une inspectrice de référence.

La centralisation des bureaux des inspecteurs et inspectrices permet une amélioration de la communication externe et interne et une intégration dans les réseaux de l'informatique et de la téléphonie de l'Etat de Fribourg. La dotation actuelle des postes de secrétariat sera regroupée pour permettre de répondre aux appels des enseignants/es et des autres partenaires de l'école.

Cette nouvelle organisation n'a pas nécessité l'engagement de personnel supplémentaire, mais uniquement des mutations au sein des cadres actuellement en place. Pour les secrétariats, le regroupement des forces disponibles à ce jour, sans augmentation de taux, permettra d'assurer

une présence administrative ordinaire. Elle n'entraînera pas de coûts supplémentaires en terme de fonctionnement, les coûts supplémentaires étant compensés par une réduction des indemnités versées à chacun des inspecteurs et inspectrice.

La réorganisation a démarré par l'installation de l'Inspection de la région Sud à Romont durant l'été 2004.

Pour répondre au besoin immédiat, le Service de l'inspection de la région Nord a été provisoirement installé à cette même date dans des locaux loués d'une surface de 240 m² à la Route Neuve 9, à Fribourg. Le contrat de bail à loyer a été signé avec entrée en vigueur au 1^{er} août 2004, pour un montant de 45 444 francs/an. Il s'agit d'un contrat de bail à loyer de durée déterminée, renouvelable de six mois en six mois. Ce contrat sera résilié en temps opportun.

2. PROGRAMME DES LOCAUX

2.1 Pour le Service de pédopsychiatrie

Les besoins du Service de pédopsychiatrie pour les 23 postes de travail annoncés (5 postes administratifs et 18 postes médicaux ou paramédicaux) représentent une mise à disposition de 27 locaux, soit une surface totale de bureau de 700 m², soit trois des quatre étages que compte ce bâtiment.

2.2 Pour le Service de l'inspection scolaire, secteur Nord

Les besoins du Service de l'inspection scolaire pour les 12 postes de travail annoncés (3 postes de travail pour le secrétariat et 9 postes pour les inspecteurs/trices, conseillers pédagogiques) représentent une mise à disposition de 12 locaux, soit une surface totale de bureau de 280 m², à savoir le dernier étage disponible du bâtiment.

3. PRÉSENTATION DU BÂTIMENT

Il s'agit d'un bâtiment administratif construit en 1989. Situé à l'angle de la route de la Fonderie et la route de la Glâne, au chemin des Mazots 2, Fribourg. Ce bâtiment est construit sur l'article de base 7042 du cadastre de la commune de Fribourg, duquel doit être détachée la parcelle à acquérir de 6200 m².

Propriété de Cardinal Fribourg, Feldschlösschen Getränke AG, ce bâtiment a été initialement réalisé comme laboratoire, ce qui explique en particulier la hauteur intérieure et le vide de dalle à dalle d'environ 3,20 m. Des rénovations et son changement d'affectation ont été réalisés en 1996. Depuis cette date, il est dévolu à l'administration. Le bâtiment se compose de quatre niveaux, soit sous-sol, rez-de-chaussée et deux étages. Une toiture plate termine cette construction. Le bâtiment est actuellement inoccupé.

Son organisation est la suivante:

- au sous-sol, trois bureaux indépendants, une salle de conférence, un carnotzet, un grand local d'archives et un grand abri archives;
- au rez-de-chaussée, un hall de réception, neuf bureaux;
- au 1^{er} étage, 11 bureaux;

– au 2^e étage, 12 bureaux.

L'ensemble représente une surface exploitable d'environ 1083 m² répartis comme suit: sous-sol de 85 m² et surface dans les étages de 998 m².

Il s'agit d'une construction massive de qualité supérieure, structure porteuse en béton armé et maçonnerie / dalles en béton armé / toiture plate avec gravier / revêtement de façades plaques de béton avec faces extérieures en gravier aggloméré / menuiserie extérieure en alu thermo laqué, verre isolant / grand ascenseur 8 places / chauffage à gaz avec radiateurs / locaux ventilés mais non refroidis / détection incendie.

Ce bâtiment administratif est de qualité. Il offre un agréable cadre de travail grâce à des espaces très généreux pour les bureaux et pour les circulations; la lumière naturelle y est excellente grâce à de nombreuses surfaces vitrées et à une hauteur intérieure d'env. 2,80 m (moquette / faux-plafond). Tous les bureaux sont équipés de canaux d'allège tout le long des contrecœurs; il y a de nombreuses armoires encastrées dans les bureaux et dans les dégagements corridors; les locaux d'archives sont importants, dont l'un avec système d'archivage de genre «Compactus».

Sur le plan architectural, l'immeuble est homogène, très bien proportionné; la lecture des façades est agréable avec un rapport bien équilibré entre les pleins (murs) et les vides (vitrages). Le bâtiment s'intègre avec harmonie dans le site.

4. ZONE D'AFFECTATION

4.1 Situation actuelle

Contrairement à la majorité du site Cardinal (parcelle 7042 et 7390 DDP de 59 452 m²), la partie concernée par cette acquisition, soit l'angle Nord-Ouest (≈ 6 200 m²) appartient à la zone ville IV (ZV IV) et non à la zone ZAI (zone artisanale indépendante).

La zone de ville IV, pour l'essentiel, est destinée aux activités mais donne la possibilité de construire des logements. Elle peut aussi être uniquement destinée aux services conformes aux critères de l'OFFT, la construction de logements n'étant pas une obligation mais un souhait de la ville de Fribourg. Cette dernière est disposée à reconsidérer le mélange des fonctions en réduisant les mesures relatives à la création de logements.

En fonction des besoins qui sont envisagés dans nos prévisions de développement, le site en question se prête aussi à des équipements d'intérêt général.

Le changement de zone n'est pas nécessaire, il s'agit d'une zone prioritairement destinée aux activités.

L'indice d'utilisation et le taux d'occupation du sol ne sont pas applicables (art. 122 du règlement communal relatif au plan d'affectation des zones et de la police des constructions).

4.2 Possibilité de développement de la parcelle

Une étude réalisée par un bureau d'architecte, sur mandat du propriétaire, a démontré un potentiel constructible supplémentaire d'environ 4000 m² sur les 6200 m² de terrain que compte la parcelle.

Le potentiel constructible de cette parcelle permettrait à futur la construction et l'aménagement de locaux administratifs pour les besoins de différentes directions. La Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport de (DICS), par l'intermédiaire de la HES – travail social, pourrait être directement concernée par la réalisation d'une nouvelle construction sur ce site. La proximité de l'Ecole du personnel soignant située à la route des Cliniques 15, à Fribourg, est un avantage du point de vue de la proximité de ces deux sites (10 minutes à pied).

Il s'agit d'un bien immobilier de qualité de par sa localisation, la qualité constructive et son état d'entretien, la configuration des locaux et leurs dimensions, les accès et les possibilités de parcage privatif. Actuellement 150 places de parc sont disponibles et représentent un revenu locatif annuel d'environ 80 000 à 90 000 francs.

5. MONTANT DE L'ACQUISITION

5.1 Estimation du propriétaire du 19 mai 2004

	Fr.
Valeur de l'immeuble y compris 1425 m ² de terrain	2 900 000.–
Solde du terrain, 4775 m ² à 396 fr./m ²	1 890 000.–
Total	4 790 900.–
Arrêté à	4 500 000.–

5.2 Estimation du Service des bâtiments du 3 mai 2005

	Fr.
Valeur vénale théorique de l'immeuble y compris 1425 m ² de terrain	2 844 300.–
Solde du terrain, 4775 m ² , à 200 fr./m ²	955 000.–
Total	3 779 300.–
Montant proposé pour l'acquisition	3 700 000.–
Après négociation, le prix de vente a été arrêté à	3 800 000.–

6. ESTIMATION DES COÛTS

6.1 Travaux de réaménagement et d'entretien

Pour répondre aux besoins de l'utilisateur, certains locaux doivent être transformés (création de parois, d'ouvertures de portes, adaptation d'installations techniques, etc.). La réception doit être améliorée et séparée par des vitrages. Un local administratif est à réaménager, une cuisine sera installée pour compléter le local de pause. Les zones d'attente seront mieux adaptées et aménagées pour recevoir les personnes. Les installations électriques doivent être contrôlées, complétées et améliorées. Le rafraîchissement des locaux sera entrepris dans tout le bâtiment. Le plan de fermeture sera complété. **L'ensemble de ces travaux a été devisé à 320 000 francs.**

Des éléments extérieurs sont à contrôler (toiture, entrée, etc.) et des travaux devront être effectués selon les investigations qu'il y aura lieu d'entreprendre. Un montant est inclus pour travaux «divers et imprévus».

6.2 Travaux informatique et téléphonie

Le bâtiment doit être relié au réseau informatique de l'Etat par l'intermédiaire d'une fibre optique. Pour ce faire, une liaison informatique sera réalisée depuis le bâtiment de «l'Industrielle» occupé actuellement par le Tribunal de la Sarine, route des Arsenaux 17. Divers équipements existants seront repris, l'acquisition de trois switches ou router (matériel de télécommunication) est prévue. Les infrastructures informatiques existantes dans le bâtiment devront être modifiées, pour ce qui concerne le câblage proprement dit. L'installation d'un central téléphonique est également à l'ordre du jour. **L'ensemble de ces travaux a été devisé à 80 000 francs.**

6.3 Estimation des coûts et financement

	Fr.
Acquisition de l'immeuble	3 800 000.–
Frais de notaire	11 000.–
Travaux de réaménagement et d'entretien	320 000.–
Travaux d'informatique et téléphonie	80 000.–
Total	<u>4 211 000.–</u>

Le financement de 4 211 000 francs se présente comme suit:

Les 2 000 000 de francs seront prélevés sur le compte 3850 du Service des bâtiments, position budgétaire 503.001 pour l'achat du bâtiment, où un report de crédit d'un million de francs complète le crédit budgétaire 2005. Le solde de 2 211 000 francs est assuré par un prélèvement sur la provision pour achat d'immeubles de 2 294 726 francs figurant au bilan de l'Etat.

7. DÉLAI DE RÉALISATION

Cette acquisition pourrait se faire en automne 2005 déjà et les travaux d'aménagement pourraient être effectués cette année encore.

8. CONSÉQUENCES ET REFERENDUM FINANCIER

Le présent projet n'a pas de conséquence directe en matière de personnel. Il n'a également pas d'effet sur la répartition des tâches Etat – Communes et ne soulève aucun problème sous l'angle de la conformité au droit de l'Union européenne.

L'investissement ne dépassant pas la limite fixée par l'article 46 al. 1 let. b (ancien 28^{bis}) de la Constitution cantonale (¼ % du total des dépenses des derniers comptes de fonctionnement de l'Etat: 6 435 200 francs), le présent décret n'est pas soumis au référendum facultatif.

En revanche, la dépense brute prévue pour cette acquisition dépassant le ⅛ % des dépenses totales des comptes 2004 (3 217 600 francs), cet objet devra être adopté à la majorité des membres du Grand Conseil (66 voix) et non à la majorité des membres présents (cf. art. 97 al 2 de la loi du 15 mai 1979 portant règlement du Grand Conseil, modifié le 6 avril 2001, RSF 121.1).

En conclusion, nous vous invitons à adopter le présent projet de décret.

BOTSCHAFT Nr. 214 5. September 2005 des Staatsrats an den Grossen Rat zum Dekretsentwurf über einen Verpflichtungskredit für den Erwerb und den Aus- und Umbau eines Gebäudes am Chemin des Mazots 2 in Freiburg für den Kinder- und Jugendpsychiatrischen Dienst sowie die Kindergarten- und Primarschulinspektion Region Nord

Wir ersuchen um die Gewährung eines Verpflichtungskredits von 4 211 000 Franken für den Erwerb, Aus- und Umbau eines Gebäudes am Chemin des Mazots 2 in Freiburg für den Kinder- und Jugendpsychiatrischen Dienst sowie für die dem Amt für französischsprachigen obligatorischen Unterricht unterstellten Kindergarten- und Primarschulinspektion, Region Nord. Das Grundstück befindet sich auf den Artikeln 7042 und 7390 (DDP) des Grundbuchs der Gemeinde Freiburg.

Die Botschaft ist wie folgt gegliedert:

1. Einleitung
2. Raumprogramm
3. Das Gebäude
4. Nutzungszone
5. Kosten für den Erwerb
6. Kostenvoranschlag
7. Zeitplan
8. Weitere Folgen und Finanzreferendum

1. EINLEITUNG

1.1 Direktion für Gesundheit und Soziales (GSD)

1999 klärte die Direktion für Gesundheit und Soziales ab, welche Räumlichkeiten kurz-, mittel- und langfristig für die in der Route des Cliniques 17 untergebrachten Dienststellen nötig sein würden. Diese Evaluation war notwendig, weil der Kinder- und Jugendpsychiatrische Dienst (KJPD), der 1995 die Räumlichkeiten an der Route des Cliniques bezogen hatte, stark wuchs, was auch einen Einfluss auf die Wachstumsmöglichkeiten der andern Dienststellen hat, die in diesem Gebäude untergebracht sind; es sind dies das Generalsekretariat der GSD (GS-GSD), das Amt für Gesundheit (GesA), das Sozialvorsorgeamt (SVA) und das Kantonale Sozialamt (KSA).

Ende 2004 arbeiteten an der Route des Cliniques 72 Personen Teil- oder Vollzeit, verteilt auf 51 Büros. 1996 waren es noch 55 Mitarbeitende gewesen. 1999 schätzte die GSD, dass 8 zusätzliche Büroeinheiten für einen zufrieden stellenden Betrieb bis 2004 der hier untergebrachten Dienststellen nötig sein würden. 2000 wurde eine erste Entlastungsmassnahme getroffen: Die Verwaltung des Schulzahnpflegediensts (SZPD) zog aus und machte damit zwei Büros frei.

Angesichts der grösser werdenden Bedürfnisse erwies sich dies jedoch als unzureichend, weshalb die GSD im Rahmen des Budgets 2002 einen Antrag auf neue Räumlichkeiten für den Kinder- und Jugendpsychiatrischen Dienst stellte.

Der Kinder- und Jugendpsychiatrische Dienst hat zurzeit mit Ausnahme eines Büros, das vom Juristischen Berater

des Amtes für Gesundheit und der wissenschaftlichen Beraterin der Direktion geteilt wird, ein ganzes Stockwerk inne. Ihm stehen derzeit 16 Räume zur Verfügung, die von 17 Teil- oder Vollzeit-Angestellten geteilt werden. Es sind dies 7 Ärztinnen und Ärzte, 3 Psychologinnen und Psychologen bzw. Psychotherapeutinnen und -therapeuten, 1 Sozialarbeiter, 1 Praktikantin, 4 Sekretärinnen und 1 Verwaltungsadjunkt. Die Mehrheit dieser Räume wurde für Sprechstunden eingerichtet, so dass sie nicht gleichzeitig von mehreren Mitarbeitenden benutzt werden können. Unter den Räumlichkeiten befinden sich ausserdem ein kleines Wartezimmer, eine Bibliothek, die gelegentlich als zusätzliches Büro verwendet wird, und ein Therapieraum.

So wurden – zusammen mit dem Hochbauamt – mehrere Projekte in und am Rande der Stadt Freiburg (Granges-Paccot, Givisiez) geprüft. Darunter war jedoch keines, das den Bedürfnissen der künftigen Benutzer hätte gerecht werden können. Dazu ist zu sagen, dass die neuen Räume ganz bestimmten Kriterien genügen müssen, damit der Kinder- und Jugendpsychiatrische Dienst seinen spezifischen Auftrag, der hauptsächlich in der ambulanten Betreuung von Kindern und Jugendlichen mit psychischen Störungen besteht, erfüllen kann. Die Räume müssen namentlich folgende Kriterien erfüllen:

- in der Stadt Freiburg oder in der nahen Peripherie gelegen
- geografische Einheit der Räume für einen optimalen Betrieb des Dienstes
- Nähe zu einem öffentlichen Verkehrsmittel sowie Parkplätze für Personenwagen
- Anordnung und Schalldämmung der Räume, die eine gewisse Vertraulichkeit wahren und Beeinträchtigungen für mögliche Mitmieter begrenzen helfen.

Im April 2004 teilte das Hochbauamt der GSD mit, dass am Chemin des Mazots 2 Räumlichkeiten zur Verfügung stehen würden. Nach einer Ortsbesichtigung bestätigte die GSD ihr Interesse, da sie der Meinung war, die Räumlichkeiten entsprächen den kurz- und mittelfristigen Bedürfnissen des Kinder- und Jugendpsychiatrischen Dienstes und dass sie zudem umgebaut werden könnten, sollte später einmal der Bedarf dazu bestehen.

Dank des Umzugs des Kinder- und Jugendpsychiatrischen Dienstes, der heute eine Fläche von etwa 420 m² in Anspruch nimmt, wird es möglich sein, die Räume an der Route des Cliniques unter Berücksichtigung der aktuellen und künftigen Bedürfnisse einer jeden Dienststelle neu zu belegen. Überdies können so die Büros der Direktion, die derzeit auf drei Stockwerken verteilt sind, zusammengelegt und dem Sozialvorsorgeamt die zusätzlichen Räume zur Verfügung gestellt werden, die es aufgrund der NFA benötigen wird (spezialisierte Institutionen).

1.2 Direktion für Erziehung, Kultur und Sport (EKSD)

Die Werte und Strukturen in unserer Gesellschaft ändern sich. Davon ist natürlich auch die Schule betroffen. Wie auch bei ändern Körperschaften fördert diese Entwicklung eine Abkehr von einem streng hierarchischen zu einem flachen System, in welchem Teamwork, Interaktion, vernetztes Arbeiten, systemische Sichtweisen und mehr kollektive Verantwortung gefragt sind. Die verän-

derten Betriebsabläufe haben auch die Arbeitsweise geändert. Das Arbeiten in einem Team ist aus der heutigen Arbeitswelt nicht mehr wegzudenken. Die Reorganisation der Kindergarten- und Primarschulinspektion für den französischsprachigen Teil des Kantons Freiburg erfolgte denn auch im Rahmen dieser Entwicklungen.

Die Arbeitsweise der Schulinspektion wird den neuen Anforderungen nicht mehr gerecht. Die Schulinspektorinnen und -inspektoren müssen sich auf die neue Situation einstellen. Die Eins-zu-Eins-Beziehungen (zwischen Einzelpersonen), die bisher üblich waren, müssen Beziehungen zwischen Einzelpersonen und Gruppen oder zwischen Gruppen weichen; das individuelle Nachdenken wird durch ein gemeinsames Nachdenken abgelöst (innerhalb der Region und des Kantons).

Derzeit ist die Rolle der Schulinspektion einzig im Schulgesetz (Art. 125 ff.) definiert. Im Rahmen des Konzepts «Inspektion 2004» wurde deshalb die Rolle der Schulinspektorinnen und -inspektoren in Form eines Lastenhefts genauer dargelegt.

Das stufenübergreifende Arbeiten (vom Kinderkarten bis zur Orientierungsschule) kann so – unabhängig von der Ausprägung – effizienter gestaltet werden (Verbesserung des Übertritts vom Kindergarten in die Primarschule, aber auch von der Primar- in die Orientierungsschule; bessere Integration der Lehrkräfte für Technisches Gestalten Textil, und Bildnerisches Gestalten; Kenntnis der andern Programme). Ausserdem können sich so bestimmte Mitglieder der Gruppe auf bestimmte Fächer (z. B. Musikunterricht) spezialisieren.

Die Schulkreise, die sich im Kanton Freiburg geschichtlich bedingt nach den Bezirken richten, wurden für den Saanebezirk bzw. für die Stadt Freiburg dreimal neu definiert (1975, 1980 und 1990). Die heutigen Schulkreise umfassen zwischen 100 und 200 Klassen und 3 bis 22 Schulkreise. Die Schulinspektorinnen und -inspektoren mussten von zuhause aus arbeiten, so dass individuelle Infrastrukturen nötig waren.

Um dieser unbefriedigenden Situation abzuwehren und um einen besseren Betriebsablauf zu ermöglichen wurde das bereits erwähnte Konzept «Inspektion 2004» eingeführt. Die Folge ist eine neue, bezirksübergreifende geographische Aufteilung, die es erlaubt, eine gewisse Gleichbehandlung zwischen den Regionen zu erreichen. Ausserdem wird damit eine grössere Nähe zu Lehrkräften, Eltern und Schulkommissionen erreicht.

So wurde die Inspektion für den französischen Teil des Kantons in eine Region Nord und eine Region Süd aufgeteilt. Dies bedingt, dass in der Stadt Freiburg (oder in der unmittelbaren Umgebung) und in Romont neue Gebäude zur Verfügung gestellt werden. Beide Regionen sind in vier Kreise mit etwas mehr als 100 Kindergarten- und Primarklassen unterteilt. Die Klassen einer Schule werden unter die Verantwortung einer Inspektorin oder eines Inspektoren gestellt, die oder der als Bezugsperson auftritt.

Mit der Zentralisierung der Büros für die Inspektorinnen und Inspektoren kann die interne und externe Kommunikation verbessert und die Kommunikationsinfrastruktur in die Telefon- und Informatik-Netzwerke des Staats Freiburgs integriert werden. Die heute bestehenden Sekretariatsstellen werden gruppiert, um die Anrufe von Lehrkräften und andern Partnern der Schule besser beantworten zu können.

Im Rahmen dieser Reorganisation musste kein zusätzliches Personal angestellt werden. Es kam lediglich zu Mutationen. Zu den Sekretärinnen ist zu sagen, dass es dank der Zusammenlegung nun möglich sein wird, die für die Verwaltung übliche Präsenz zu sichern – und dies ohne die Stellenprozente zu erhöhen. Genauso wenig werden die Betriebskosten infolge der Reorganisation ansteigen, da die zusätzlichen Kosten durch geringere Entschädigungszahlungen an die Schulinspektorinnen und -inspektoren ausgeglichen werden.

Im Sommer 2004 wurde diese Reorganisation mit dem Umzug der Kindergarten- und Primarschulinspektion, Region Süd, nach Romont eingeläutet.

Um den dringlichsten Bedürfnissen gerecht zu werden, wurde gleichzeitig die Kindergarten- und Primarschulinspektion der Region Nord provisorisch in den an der Route Neuve 9 (Freiburg) gemieteten Räumlichkeiten einquartiert. Die Gesamtfläche der Räume beträgt 240 m². Der Mietvertrag trat am 1. August 2004 in Kraft und sieht eine Jahresmiete von 45 444 Franken vor. Es handelt sich um einen befristeten Mietvertrag, der jeweils um 6 Monate verlängert werden kann. Der Vertrag wird zu gegebener Zeit aufgelöst werden.

2. RAUMPROGRAMM

2.1 Für den Kinder- und Jugendpsychiatrischen Dienst

Für die 23 Stellen – 5 Stellen in der Verwaltung und 18 medizinische (Hilfs-)Stellen –, die im Kinder- und Jugendpsychiatrischen Dienst vorgesehen sind, werden 27 Räume mit einer Gesamtfläche von 700 m² zur Verfügung gestellt. Damit wird dieser Dienst drei der vier Stockwerke des Gebäudes einnehmen.

2.2 Für die Kindergarten- und Primarschulinspektion, Region Nord

Der Kindergarten- und Primarschulinspektion werden für die 12 vorgesehenen Stellen (3 Arbeitsplätze für das Sekretariat und 9 für die Inspektorinnen, Inspektoren und pädagogischen Beraterinnen) 12 Räume im obersten Stock mit einer Gesamtfläche von 280 m² zur Verfügung gestellt.

3. DAS GEBÄUDE

Es handelt sich um ein Verwaltungsgebäude, das 1989 gebaut wurde. Es liegt am Chemin des Mazots 2 in Freiburg – an der Ecke Route de la Fonderie / Route de la Glâne. Das Gebäude steht auf dem Artikel 7042 des Grundbuchs der Stadt Freiburg, von welchem eine 6200 m² grosse Parzelle abgetrennt und gekauft werden muss.

Das Gebäude ist im Besitz der Cardinal Freiburg, Feldschlösschen Getränke AG und wurde als Laboratorium gebaut, was namentlich die Höhe der Räume und den rund 3,20 m grossen Zwischenraum von Fliese zu Fliese erklärt. 1996 wurde es renoviert und seitdem als Verwaltungsgebäude genutzt. Es besteht aus Unter-, Erd- und zwei Obergeschossen und hat ein Flachdach. Zurzeit steht es leer.

Die Räume sind wie folgt aufgeteilt:

- Im Untergeschoss befinden sich drei unabhängige Büroräume, ein Konferenzsaal, ein Carnotzet, ein grosser Archivraum und ein grosser geschützter Archivräum.
- Im Erdgeschoss findet man eine Empfangshalle sowie neun Büros.
- Der erste Stock besteht aus 11 Büros.
- Der zweite Stock umfasst 12 Büros.

Die Nutzfläche beläuft sich insgesamt auf etwa 1083 m², wovon sich 85 m² im Untergeschoss befinden.

Es handelt sich um einen Massivbau von hoher Qualität mit folgenden Eigenschaften: Tragwerk aus Stahlbeton und Mauerwerk; bewehrte Platten; Flachdach mit Kies; Fassadenverkleidung aus Betonplatten mit gepresstem Kies auf der Aussenseite; äussere Schreinerarbeiten aus pulverbeschichtetem Alu; Isolierglas; grosser Lift für 8 Personen; Gasheizung mit Heizkörper; belüftete, jedoch nicht gekühlte Räume; Feuermelder.

Dieses Gebäude ist ein hochwertiges Verwaltungsgebäude, das sowohl in den Büroräumen als rundherum (für die Personenwagen) viel Platz und somit ein angenehmes Arbeitsumfeld bietet. Auch der natürliche Lichteinfall ist dank der grossen Fensterfläche und einer innern Höhe von ca. 2,80 m (zwischen Teppich und Zwischendecke) ausgezeichnet. Alle Büros sind mit Brüstungskanälen entlang den Fensterstürzen ausgestattet. In den Büros und Gängen hat es zahlreiche Einbauschränke. Die Archivräume sind gross und in einem davon wurde das System «Compactus» eingerichtet.

Aus architektonischer Sicht kann von einem homogenen, wohlproportionierten Gebäude gesprochen werden. Mit dem ausgewogenen Verhältnis zwischen Leere (Fenster) und Dichte (Wände) sind die Fassaden angenehm anzuschauen. Das Gebäude integriert sich harmonisch in sein Umfeld.

4. NUTZUNGSZONE

4.1 Heutige Situation

Anders als der Grossteil des Cardinal-Geländes (Parzellen 7042 und 7390 DDP mit einer Gesamtfläche von 59 452 m²), das zu einer Gewerbezone (zone artisanale indépendante, ZAI) gehört, befindet sich das Grundstück, das für das vorliegende Vorhaben erworben werden soll (rund 6200 m² in der nord-westlichen Ecke), in einer Stadtzone (zone de ville IV, ZV IV).

Die Zone ZV IV ist grundsätzlich für das Gewerbe bestimmt, doch ist der Bau von Wohnungen nicht ausgeschlossen. Sie kann auch für Dienstleistungen, die die Kriterien des Bundesamts für Raumplanung erfüllen, reserviert werden, ist der Bau von Wohnungen doch keine Vorschrift, sondern ein Wunsch der Stadt Freiburg. Die Stadt Freiburg ist bereit, die Vermischung der Funktionen zu überdenken und die Massnahmen für den Bau von Wohnungen zu reduzieren.

Nach unserer Einschätzung ist der Sektor auch für die Aufnahme von Anlagen für den Gemeingebrauch geeignet.

Eine Umzonung ist mit andern Worten nicht nötig, da die betroffene Zone hauptsächlich für das Gewerbe bestimmt ist.

Gemäss Gemeindereglement der Stadt Freiburg über den Zonennutzungsplan und die Baupolizei sind weder die Ausnutzungs- noch die Überbauungsziffer anwendbar (Art. 22 vom «Règlement communal relatif au plan d'affectation des zones et de la police des constructions»).

4.2 Entwicklungspotenzial der Parzelle

Eine Studie, die im Auftrag der Eigentümerin von einem Architektenbüro durchgeführt wurde, hat gezeigt, dass das 6200 m² grosse Grundstück eine zusätzliche Überbauungskapazität von etwa 4000 m² besitzt.

Dank des baulichen Potenzials dieser Parzelle wird es in Zukunft möglich sein, Verwaltungsgebäude für die verschiedenen Direktionen des Staats zu bauen und diese den sich wandelnden Bedürfnissen entsprechend umzugestalten. Die EKSD, respektive die Fachhochschule für Gesundheit und Soziale Arbeit könnte direkt vom Bau eines neuen Gebäudes auf diesem Grundstück profitieren; denn die Krankenpflegeschule an der Route des Cliniques 15 in Freiburg ist in nur 10 Minuten zu Fuss erreichbar. Eine solche Nähe wäre natürlich vorteilhaft.

Aufgrund seiner Lage, seiner baulichen Qualität, seines Zustands, der Anordnung der Räume und deren Grösse handelt es sich ein Objekt von hohem Wert. Zurzeit stehen 150 Parkplätze zur Verfügung die Mieteinnahmen von jährlich 80 000 bis 90 000 Franken einbringen.

5. KOSTEN FÜR DEN ERWERB

5.1 Schätzung der Besitzerin vom 19. Mai 2004

	Fr.
Wert des Gebäudes inkl. Grundstück von 1425 m ²	2 900 000.–
Grundstück-Saldo, 4775 m ² zu 396 Fr./m ²	1 890 000.–
Total	<u>4 790 900.–</u>
Festgelegt auf	<u>4 500 000.–</u>

5.2 Schätzung des Hochbauamts vom 3. Mai 2005

	Fr.
Theoretischer Verkehrswert des Gebäudes inkl. Grundstück von 1425 m ²	2 844 300.–
Grundstück-Saldo, 4775 m ² zu 200 Fr./m ²	955 000.–
Total	<u>3 799 300.–</u>
Kaufangebot	<u>3 700 000.–</u>
Vereinbarter Verkaufspreis	<u>3 800 000.–</u>

6. KOSTENVORANSCHLAG

6.1 Umbau und Unterhaltsarbeiten

Damit die Benutzer einen ihren Bedürfnissen entsprechenden Arbeitsplatz vorfinden, müssen die Räumlichkeiten umgebaut werden (Errichtung von Wänden und Türen, Anpassen der technischen Einrichtungen etc.). Der Empfangsraum muss ausge bessert und mit Glaswänden unterteilt werden. Zudem muss ein Raum für die Verwaltung ausgebaut und eine Küche als Ergänzung zum Pausenlokal erstellt werden. Die Wartezimmer werden

optimiert und für den Empfang von Personen hergerichtet. Die elektrischen Anlagen werden kontrolliert und wo nötig ergänzt bzw. verbessert. Im ganzen Gebäude werden die Räume aufgefrischt. Der Schliessplan wird vervollständigt. **Die Kosten für diese Arbeiten werden auf insgesamt 320 000 Franken veranschlagt.**

Darin sind auch Ausgaben für «Verschiedenes und Unvorgesehenes» enthalten; denn die äusseren Elemente (Dach, Eingang etc.) müssen kontrolliert und allenfalls ausgebessert werden.

6.2 Telefonie- und IT-Infrastruktur

Das Gebäude muss per Glasfaser mit dem Computernetzwerk des Staats verbunden werden. Dies wird über eine Verbindung mit dem Gebäude «L'Industrielle» an der Route des Arsenaux 17, in welchem sich derzeit das Bezirksgericht Saane befindet, erreicht.

Verschiedene bestehende Anlagen werden übernommen. Ausserdem sollen drei Switchs oder Router (Material für die Telekommunikation) erworben werden. Die bestehenden IT-Infrastrukturen müssen, was die Verkabelung betrifft, angepasst werden. Und schliesslich ist eine Telefonzentrale vorgesehen. **Für diese Arbeiten sind 80 000 Franken budgetiert.**

6.3 Geschätzte Kosten und Finanzierung

	Fr.
Kauf der Liegenschaft	3 800 000.–
Notarkosten	11 000.–
Aus- und Umbau sowie Unterhaltsarbeiten	320 000.–
Telefonie- und IT-Infrastruktur	80 000.–
Total	<u>4 211 000.–</u>

Die Finanzierung (Fr. 4 211 000.–) ist wie folgt sichergestellt:

2 000 000 Franken werden dem Konto 3850 des Hochbauamts belastet (Kostenstelle 503.001 «Immobilienkäufe» inklusive Kreditvortrag von 1 Mio. Franken zur Ergänzung des Kredits für 2005). Die restlichen 2 211 000 Franken werden durch eine Abbuchung von den 2 294 726 Franken bestritten, die in der Bilanz des Staats für Immobilienkäufe zur Verfügung stehen.

7. ZEITPLAN

Die Liegenschaft könnte bereits im Herbst 2005 erworben werden. Der Umbau könnte noch dieses Jahr erfolgen.

8. WEITERE FOLGEN UND FINANZREFERENDUM

Das vorgeschlagene Dekret hat weder einen direkten Einfluss auf das Personal noch ist es von den Fragen der Eurokompatibilität betroffen. Das Dekret hat auch keinen Einfluss auf die Aufgabenteilung zwischen Staat und Gemeinden.

Da die Nettoausgaben für dieses Projekt geringer ausfallen als die in der Verfassung des Kantons Freiburg festgelegte Grenze von ¼ % der Gesamtausgaben der letzten vom Grosse Rat genehmigten Staatsrechnung (6 435 200 Franken), ist diese Investition auch nicht dem

fakultativen Referendum unterstellt (Art. 46 Abs. 1 Bst. b KV).

Weil aber die einmaligen Bruttoausgaben, wertmässig mehr als $\frac{1}{8}$ % der Gesamtausgaben der letzten vom Grosse Rat genehmigten Staatsrechnung ausmachen (2004: 3 217 600 Franken), muss dieses Vorhaben von der Mehrheit der Mitglieder des Grosse Rates (66 Stimmen) genehmigt werden. Die einfache Mehrheit der abgegebenen

Stimmen genügt nicht. So will es Artikel 97 Abs. 2 des Gesetzes vom 15. Mai 1979 über das Reglement des Grosse Rates (SGF 121.1).

Der Staatsrat beantragt die Annahme des Dekretsentwurfs.

Décret

du

relatif à l'acquisition et l'aménagement d'un bâtiment situé au chemin des Mazots 2, à Fribourg, destiné au Service de pédopsychiatrie et à l'Inspection des écoles enfantines et primaires de la partie française, région nord, du canton

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu l'article 46 de la Constitution du canton de Fribourg du 16 mai 2004;

Vu la loi du 25 novembre 1994 sur les finances de l'Etat;

Vu le message du Conseil d'Etat du 5 septembre 2005;

Sur la proposition de cette autorité,

Décrète

Art. 1

L'acquisition et l'aménagement par l'Etat du bâtiment et d'une partie du terrain (surface de 6200 m²) de l'article 7042 et 7390 (DDP) du cadastre de la commune de Fribourg, sis au chemin des Mazots 2, à Fribourg, sont acceptés.

Art. 2

Le coût de l'acquisition est de 3 811 000 francs. Les travaux d'aménagement et d'équipement se montent à 400 000 francs.

Art. 3

Un crédit d'engagement de 4 211 000 francs est ouvert auprès de l'Administration des finances en vue du financement de cet achat et des travaux d'aménagement.

Dekret

vom

über einen Verpflichtungskredit für den Erwerb und den Aus- und Umbau eines Gebäudes am Chemin des Mazots 2 in Freiburg für den Kinder- und Jugendpsychiatrischen Dienst sowie die Kindergarten- und Primarschulinspektion Region Nord

Der Grosse Rat des Kantons Freiburg

gestützt auf Artikel 46 der Verfassung des Kantons Freiburg vom 16. Mai 2004;

gestützt auf das Gesetz vom 25. November 1994 über den Finanzhaushalt des Staates;

nach Einsicht in die Botschaft des Staatsrats vom 5. September 2005;

auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

Art. 1

Der Erwerb des Gebäudes und eines Teils (6200 m²) des Grundstücks auf den Artikeln 7042 und 7390 (DDP) des Grundbuchs der Gemeinde Freiburg am Chemin des Mazots 2 durch den Staat und die Aus- und Umbauarbeiten an diesem Gebäude werden genehmigt.

Art. 2

Die Kosten für den Erwerb belaufen sich auf 3 811 000 Franken. Die Aus- und Umbauarbeiten werden auf 400 000 Franken veranschlagt.

Art. 3

Für den Erwerb sowie den Aus- und Umbau wird bei der Finanzverwaltung ein Verpflichtungskredit von 4 211 000 Franken eröffnet.

Art. 4

Le financement sera assuré par:

- le crédit de 2 000 000 de francs à disposition sur l'exercice 2005 (3850/503.001: «Achats d'immeuble»);
- un prélèvement sur la provision pour achat d'immeubles de 2 211 000 francs.

Art. 5

Les dépenses prévues à l'article 3 seront activées au bilan de l'Etat, puis amorties conformément à l'article 27 de la loi du 25 novembre 1994 sur les finances de l'Etat.

Art. 6

¹ Ce décret n'a pas de portée générale.

² Il n'est pas soumis au référendum financier facultatif.

Art. 4

Die Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

- Kredit von 2 000 000 Franken, der für das Jahr 2005 zur Verfügung steht (Kostenstelle 3850/503.001 «Immobilienkäufe»);
- Entnahme aus der Rückstellung für Immobilienkäufe in der Höhe von 2 211 000 Franken.

Art. 5

Die Ausgaben nach Artikel 3 werden in der Staatsbilanz aktiviert und gemäss Artikel 27 des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Staates abgeschrieben.

Art. 6

¹ Dieses Dekret ist nicht allgemein verbindlich.

² Es unterliegt nicht dem fakultativen Finanzreferendum.